

Ειδικά Στεγαστικά Κίνητρα

Κίνητρο για την παραγωγή Προσιτής Στέγης

1. ΓΕΝΙΚΑ

- 1.1.** Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για παραχώρηση ειδικού στεγαστικού κινήτρου («**η Απόφαση**») έχει σκοπό την προσέλκυση του ενδιαφέροντος του ιδιωτικού τομέα και του ευρύτερου δημόσιου τομέα για παραγωγή προσιτής στέγης άμεσα μέσω ανέγερσης και πώλησης μονάδων ή έμμεσα μέσω καταβολής χρηματικού αντισταθμίσιματος το οποίο θα αξιοποιηθεί για την παραγωγή προσιτής στέγης.
- 1.2.** Η Απόφαση παρέχει εναλλακτικές επιλογές, ώστε να διευκολύνει τους ενδιαφερόμενους φορείς ανάπτυξης γης να αξιοποιήσουν το κίνητρο που παρέχεται ανάλογα με τις δικές τους συνθήκες και προγραμματισμό. Ειδικότερα, η δυνατότητα αξιοποίησης του κινήτρου με καταβολή χρηματικού αντισταθμίσιματος, συνιστά μηχανισμό που επιδιώκει να περιορίσει τις γραφειοκρατικές διαδικασίες και καθιστά το Κίνητρο άμεσα προσβάσιμο και αξιοποιήσιμο, ενισχύοντας ταυτόχρονα τους διαθέσιμους πόρους για άσκηση της στεγαστικής πολιτικής.
- 1.3.** Η παρούσα Απόφαση εφαρμόζεται από τις Πολεοδομικές Αρχές κατά την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου στις περιοχές των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής. Το σύνολο των προνοιών της Απόφασης εφαρμόζεται σε νέες αναπτύξεις ή υφιστάμενες που αφορούν σε προσθήκες/ μετατροπές και αλλαγή χρήσης.

2. ΟΡΙΣΜΟΙ

- 2.1. Αξία Συντελεστή Δόμησης:** σημαίνει την αξία συντελεστή δόμησης για όροφο ανά τετραγωνικό μέτρο, για το τεμάχιο στο οποίο συντελείται η ανάπτυξη με την οποία υλοποιείται το Κίνητρο, όπως αυτή καθορίζεται και αναθεωρείται σε τακτά χρονικά διαστήματα από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
- 2.2. Δικαιούχος:** σημαίνει κάθε φυσικό πρόσωπο ή ομάδα φυσικών προσώπων το οποίο εμπύπτει στα ειδικά κριτήρια τα οποία καταρτίζει ο Φορέας Διαχείρισης.
- 2.3. Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου:** σημαίνει το συνολικό επιπλέον δομήσιμο Εμβαδόν που παραχωρείται με την αξιοποίηση του Κινήτρου.
- 2.4. Επιτρεπόμενο Δομήσιμο Εμβαδόν:** σημαίνει το συνολικό δομήσιμο Εμβαδόν που προκύπτει

από τον ανώτατο επιτρεπόμενο ΣΔ της ισχύουσας Ζώνης στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης.

2.5. Κινήτρο: σημαίνει τη δυνατότητα αύξησης του δομήσιμου εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης, μέχρι 45% του ανώτατου επιτρεπόμενου ΣΔ της ισχύουσας Ζώνης στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης, την οποία δύναται να επιτρέψει η Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι πληρούνται οι όροι και προϋποθέσεις που θέτει αυτή η Απόφαση.

2.6. Παροχέας Προσιτής Στέγης: σημαίνει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο έχει:

α. υπογράψει συμφωνητικό έγγραφο με τον Φορέα Διαχείρισης με το οποίο δεσμεύτηκε, μεταξύ άλλων, να προσφέρει Προσιτή Στέγη ή δεσμεύτηκε να καταβάλει Χρηματικό Αντιστάθμισμα, κατά την υλοποίηση του Κινήτρου, και

β. έχει αιτηθεί ή/ και εξασφαλίσει πολεοδομική άδεια για την αξιοποίηση του Κινήτρου.

2.7. Προσιτή Στέγη: σημαίνει τις οικιστικές μονάδες οι οποίες θα προκύψουν σε αναπτύξεις από την υλοποίηση του Κινήτρου με την εκτέλεση της αδειοδοτημένης ανάπτυξης από Παροχείς Προσιτής Στέγης, και οι οποίες θα διατεθούν προς πώληση σε Δικαιούχους, στην Τιμή Διάθεσης μέσω του Φορέα Διαχείρισης.

2.8. ΣΔ: σημαίνει τον συντελεστή δόμησης.

2.9. Τιμή Διάθεσης: σημαίνει την τιμή ανά δομήσιμο μέτρο, στην οποία η Προσιτή Στέγη θα διατεθεί προς πώληση σε Δικαιούχους από τον παροχέα προσιτής στέγης, όπως αυτή η τιμή θα καθορίζεται, ανακοινώνεται και αναθεωρείται τουλάχιστον ετήσια, από τον Φορέα Διαχείρισης, αφού λάβει υπόψη την τιμή του κατασκευαστικού κόστους κατά τα ισχύοντα στην οικοδομική βιομηχανία.

2.10. Φορέας Διαχείρισης Προσιτής Στέγης (Φορέας Διαχείρισης): σημαίνει τον Κυπριακό Οργανισμό Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ).

2.11. Χρηματικό Αντιστάθμισμα: σημαίνει το χρηματικό ποσό που προκύπτει με τον εξής υπολογισμό:

Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου x 1.5 x Αξία Συντελεστή Δόμησης

3. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

3.1. Γενικά

3.1.1. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι πληρούνται όλες οι πιο

κάτω προϋποθέσεις:

3.1.2. Περιοχές εφαρμογής του Κινήτρου

3.1.2.1. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι το υπό ανάπτυξη τεμάχιο βρίσκεται:

3.1.2.1.1. Είτε εντός των ορίων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής, σε Οικιστικές Ζώνες (με Κωδικό Πολεοδομικής Ζώνης Κα ή ΚΓ) με ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, υπό την προϋπόθεση ότι το καθαρό Εμβαδόν του προς ανάπτυξη τεμαχίου γης ανέρχεται σε τουλάχιστον 2.000 τ.μ.

3.1.2.1.2. Είτε εντός των ορίων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής, σε Οικιστικές Ζώνες (με Κωδικό Πολεοδομικής Ζώνης Κα ή ΚΓ) με ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, υπό την προϋπόθεση ότι το καθαρό Εμβαδόν του προς ανάπτυξη τεμαχίου γης ανέρχεται σε τουλάχιστον 800 τ.μ.

3.1.2.1.3. Εκτός περιοχών παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, ή/ και Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), ή/ και περιοχών ελεγχόμενων από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, ή/ και τεμαχίων γης στα οποία υφίσταται διατηρητέα οικοδομή ή/ και Αρχαίο Μνημείο ή/ και τεμαχίων γης ειδικής οικολογικής αξίας ή/ και τεμαχίων γης εφαιπτόμενα στις πέντε υπό αναφορά περιοχές.

3.1.3. Άλλες Προϋποθέσεις

3.1.3.1. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

3.1.3.1.1. Ικανοποιεί τις πρόνοιες και προϋποθέσεις των οικείων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής.

3.1.3.1.2. Έχει ενιαία και οργανωμένη μορφή.

3.1.3.1.3. Εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής και να συμβάλλει στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητάς της. Η Πολεοδομική Αρχή, δύναται, κατά την κρίση της, να θέτει κατάλληλους όρους για τη διαφύλαξη των ανέσεων παρακείμενων περιοχών και χρήσεων.

3.1.3.1.4. Διασφαλίζει την αποδοτικότερη αξιοποίηση του υπαίθριου χώρου

και επιτυγχάνει την άνετη και ασφαλή διακίνηση και στάση πεζών και οχημάτων. Συγκεκριμένα, με την ανάπτυξη θα πρέπει να επιδιώκεται η σύνδεση των χρήσεων εσωτερικού και υπαίθριου χώρου με ξεχωριστούς πεζοδρόμους και η παροχή περισσότερων και πιο άνετων οργανωμένων χώρων στάθμευσης.

3.1.3.1.5. Τα επιμέρους συνθετικά στοιχεία της συνδέονται οργανικά σε ένα μορφολογικά και τυπολογικά επιτυχές σύνολο ψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης.

3.1.3.1.6. Παρέχει κοινόχρηστες διευκολύνσεις για τους ενοίκους και τους επισκέπτες, με τη δημιουργία χώρων αναψυχής και τοπιοτεχνημένων χώρων ιδιωτικού πρασίνου με πλακόστρωτα, καθιστικών, παιγνιδότοπων, μικρών χώρων αθλοπαιδιών, κλπ..

3.1.3.1.7. Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα προβλέπει κατάλληλα συστήματα με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) για κάλυψη ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης, σύμφωνα με τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών *Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σε σχέση με Αναπτύξεις* ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί.

3.1.3.1.8. Όλες οι προβλεπόμενες οικοδομές της, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, απέχουν τις ελάχιστες απαιτούμενες αποστάσεις από όλα τα σύνορα της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας, ως αυτές καθορίζονται στη σχετική Εντολή 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών (σχετική η παράγραφος 5 της Εντολής 1/2017) ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί. Πρόσθετα προβλέπεται πυκνή δεντροφύτευση περιμετρικά της ανάπτυξης.

3.1.3.1.9. Σε περίπτωση που με την αίτηση για ανάπτυξη προτείνεται η αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, αυτή θα διέπεται από και θα εξετάζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τα επιτρεπόμενα σχετικά μεγέθη σε περιπτώσεις που αυτό δικαιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα ή/ και τα

ειδικά περιστατικά κάθε περίπτωσης ή/ και τις γενικές συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, αφού εξασφαλίσει τόσο τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, όσο και τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε περιπτώσεις αναπτύξεων με αριθμό ορόφων πέραν των δύο από τον ανώτατο επιτρεπόμενο.

3.1.3.1.10. Σε περίπτωση που με την αίτηση για ανάπτυξη προτείνεται η ανέγερση οικοδομής σε υποστυλώματα (pilotis), αυτή θα διέπεται από και θα εξετάζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες σύμφωνα με τις ειδικές πρόνοιες της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών (σχετική η παράγραφος 4.7) ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί, ανεξάρτητα από τις προϋποθέσεις που τίθενται για ενιαία οικιστικά συγκροτήματα στο οικείο Σχέδιο Ανάπτυξης, στις περιπτώσεις όπου η διακίνηση των οχημάτων προς και από την πιλοτή δεν παρενοχλεί τις ανέσεις της περιοχής και δεν δημιουργεί οποιαδήποτε αισθητική επιβάρυνση.

3.1.3.1.11. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει όπως οι μονάδες Προσιτής Στέγης έχουν ωφέλιμο Εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στα οικεία Τοπικά Σχέδια ή Σχέδια Περιοχής.

3.1.3.1.12. Το ποσοστό ανάμειξης των τύπων οικιστικών μονάδων ολόκληρης της ανάπτυξης, να ικανοποιεί τις πρόνοιες του εκάστοτε σε ισχύ Σχεδίου Ανάπτυξης.

3.1.3.1.13. Το Κίνητρο δεν θα συνδυάζεται με άλλα πολεοδομικά κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου ή/ και Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών ή/ και των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής.

4. ΤΡΟΠΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΙΝΗΤΡΟΥ

4.1. Γενικά

4.1.1. Η παρούσα Απόφαση επιτρέπει τους πιο κάτω τρεις εναλλακτικούς τρόπους αξιοποίησης του Κινήτρου. Διευκρινίζεται ότι η επιλογή μεταξύ των εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησης του Κινήτρου συνιστά επιλογή του αιτητή και δεν επιτρέπεται ο συνδυασμός των τρόπων αξιοποίησης του Κινήτρου σε μία αίτηση για ανάπτυξη:

- α. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης στην κύρια ιδιοκτησία.
 - β. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση σε δευτερεύουσες ιδιοκτησίες.
 - γ. Αξιοποίηση του Κινήτρου με καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος.
- 4.1.2. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης στην κύρια ιδιοκτησία.
- 4.1.2.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου, ήτοι την αύξηση του δομήσιμου εμβαδού στην κύρια ιδιοκτησία μέχρι 45% του ισχύοντος ανώτατου ΣΔ, υπό τις προϋποθέσεις της §3 και ακολουθώντας τη διαδικασία η οποία περιγράφεται στη §5.1. Η εν λόγω αύξηση μέχρι 45% του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού θα κατανέμεται κατά το μέγιστο ή κατά αναλογία ως εξής:
- α. 25% του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού προς όφελος της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και
 - β. 20% του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού για σκοπούς παραγωγής Προσιτής Στέγης.
- 4.1.3. **Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση σε δευτερεύουσες ιδιοκτησίες.**
- 4.1.3.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου, ήτοι την αύξηση του δομήσιμου εμβαδού στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία μέχρι 45% του ισχύοντος ανώτατου ΣΔ, υπό τις προϋποθέσεις της §3 ακολουθώντας την διαδικασία η οποία περιγράφεται στη §5.2, προς όφελος της υπό ανάπτυξη κύριας ιδιοκτησίας υπό την προϋπόθεση ότι δομήσιμο Εμβαδόν ίσο με ολόκληρο το Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου θα διατεθεί ως Προσιτή Στέγη σε δευτερεύουσες ιδιοκτησίες ώστε να αθροίζεται ολόκληρο το Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου.
- 4.1.3.2. Στην περίπτωση παροχής Προσιτής Στέγης σε δευτερεύουσες ιδιοκτησίες, το συνολικό Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου, το οποίο θα διατεθεί ως Προσιτή Στέγη στη δευτερεύουσα ιδιοκτησία θα περιέχεται εξολοκλήρου στο Επιτρεπόμενο Δομήσιμο Εμβαδόν των δευτερεύουσων ιδιοκτησιών όπως προκύπτει από τον εν ισχύ ανώτατο ΣΔ των δευτερεύουσων ιδιοκτησιών.

- 4.1.3.3. Οι δευτερεύουσες ιδιοκτησίες, όπου θα διατεθούν οι οικιστικές μονάδες που αφορούν σε Προσιτή Στέγη, θα εμπίπτουν στα όρια Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής της ίδιας Επαρχίας ως και η κύρια ιδιοκτησία.
- 4.1.3.4. Οι δευτερεύουσες ιδιοκτησίες όπου θα διατεθεί το Κίνητρο για Προσιτή Στέγη, μπορούν να αποτελούν ταυτόχρονα και κύριες ιδιοκτησίες, οι οποίες θα επωφελούνται του Κινήτρου υπό την προϋπόθεση ότι πληρούν τις απαιτήσεις της §3. Ωστόσο, δεν θα παρέχεται η δυνατότητα διάθεσης των οικιστικών μονάδων σε άλλες ιδιοκτησίες.
- 4.1.4. Αξιοποίηση του Κινήτρου με καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος.
- 4.1.4.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου, ήτοι την αύξηση του δομήσιμου εμβαδού μέχρι 45% του ισχύοντος ανώτατου επιτρεπόμενου ΣΔ υπό τις προϋποθέσεις της §3 ακολουθώντας την διαδικασία η οποία περιγράφεται στη §5.3, προς όφελος της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, υπό την προϋπόθεση καταβολής Χρηματικού Αντισταθμίματος για σκοπούς παραγωγής Προσιτής Στέγης.

5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ

- 5.1.** Διαδικασία για αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης στην κύρια ιδιοκτησία.
- 5.1.1. Αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για αξιοποίηση του Κινήτρου μέσω της προσφοράς Προσιτής Στέγης θα πρέπει να απαραίτητα να συνοδεύεται από συμφωνητικό έγγραφο υπογραμμένο από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης και τον Φορέα Διαχείρισης. Νοείται ότι στο συμφωνητικό έγγραφο θα πρέπει να επισυνάπτονται σχέδια στα οποία να δείχνονται ευκρινώς οι μονάδες Προσιτής Στέγης.
- 5.1.2. Οι μονάδες Προσιτής Στέγης που θα υποδειχθούν από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης θα δεσμεύονται με κατάλληλους όρους και με την υπογραφή σχετικής συμφωνίας δυνάμει των προνοιών του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Παροχέα Προσιτής Στέγης.
- 5.1.3. Οι μονάδες Προσιτής Στέγης θα διατίθενται σε Δικαιούχους καθ' υπόδειξη του Φορέα Διαχείρισης στην Τιμή Διάθεσης και σύμφωνα με την συμφωνία που θα υπογραφεί μεταξύ του Φορέα Διαχείρισης και του Παροχέα Προσιτής Στέγης.

5.2. Διαδικασία για αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης σε δευτερεύουσες ιδιοκτησίες.

5.2.1. Αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για αξιοποίηση του Κινήτρου μέσω της παροχής Προσιτής Στέγης σε δευτερεύουσες ιδιοκτησίες θα πρέπει να συνοδεύεται με ταυτόχρονη υποβολή αντίστοιχων πολεοδομικών αιτήσεων για τις αναπτύξεις στις δευτερεύουσες ιδιοκτησίες στις οποίες προτείνεται να αξιοποιηθεί το Κίνητρο καθώς και με συμφωνητικό έγγραφο υπογραμμένο από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης και τον Φορέα Διαχείρισης. Νοείται ότι στο συμφωνητικό έγγραφο θα πρέπει να επισυνάπτονται σχέδια στα οποία να δείχνονται ευκρινώς οι μονάδες Προσιτής Στέγης.

5.2.2. Οι μονάδες Προσιτής Στέγης που θα υποδειχθούν από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης θα δεσμεύονται με κατάλληλους όρους και με την υπογραφή σχετικής συμφωνίας δυνάμει των προνοιών του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Παροχέα Προσιτής Στέγης.

5.2.3. Οι μονάδες Προσιτής Στέγης θα διατίθενται σε Δικαιούχους καθ' υπόδειξη του Φορέα Διαχείρισης στην Τιμή Διάθεσης και σύμφωνα με την συμφωνία που θα υπογραφεί μεταξύ του Φορέα Διαχείρισης και του Παροχέα Προσιτής Στέγης.

5.3. Διαδικασία αξιοποίησης του Κινήτρου με καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος.

5.3.1. Αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για αξιοποίηση του Κινήτρου μέσω της καταβολής Χρηματικού Αντισταθμίματος θα πρέπει να συνοδεύεται από επιστολή του αιτητή στην οποία θα καταγράφεται ρητώς:

α. η πρόθεσή του για καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος,

β. το αιτούμενο επιπλέον Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου και η μέθοδος υπολογισμού του,

γ. η κατά τετραγωνικό μέτρο αξία του Συντελεστή Δόμησης, και

δ. το συνολικό ποσό του προτεινόμενου Χρηματικού Αντισταθμίματος.

5.3.2. Στο πλαίσιο χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή θα δεσμεύει την απόφασή της, για έγκαιρη καταβολή του Χρηματικού Αντισταθμίματος, με ειδικό όρο και με την υπογραφή συμφωνίας δυνάμει των προνοιών του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή.

5.3.3. Το Χρηματικό Αντιστάθμισμα θα καταβάλλεται πριν από την έκδοση της άδειας οικοδομής, η οποία δεν θα εκδίδεται από την Αρμόδια Οικοδομική Αρχή εκτός εάν ο αιτητής προσκομίσει απόδειξη ότι το Χρηματικό Αντιστάθμισμα έχει καταβληθεί.

5.4. Διαδικασία αξιοποίησης του Κινήτρου από τον Φορέα Διαχείρισης ή για αναπτύξεις προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης.

5.4.1. Νοείται ότι, σε περιπτώσεις εφαρμογής του κινήτρου από τον Φορέα Διαχείρισης ή για αναπτύξεις προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου ΣΔ μέχρι 45% του ισχύοντος. Στην περίπτωση αναπτύξεων προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης, η Πολεοδομική Αρχή θα δεσμεύει την παροχή του Κινήτρου με ειδικό όρο στην πολεοδομική άδεια και με την υπογραφή Συμφωνίας, δυνάμει του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής, του αιτητή και του Φορέα Διαχείρισης.

5.5. ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

5.6. Η Πολεοδομική Αρχή κατά την κρίση της δύναται να επιτρέψει την εξαγορά των χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με την διαδικασία της Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών 2/2016 ή όπως αυτή τροποποιηθεί, μόνο για τους χώρους στάθμευσης για επισκέπτες όπως καθορίζονται από την Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών 1/2016 ή όπως αυτή τροποποιηθεί και υπό την προϋπόθεση ότι διασφαλίζεται τουλάχιστον ένας λειτουργικός χώρος στάθμευσης για κάθε οικιστική μονάδα εντός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης.

5.7. Στις περιπτώσεις όπου το καθαρό Εμβαδόν του προς ανάπτυξη τεμαχίου γης προσεγγίζει οριακά το απαιτούμενο από το κίνητρο Εμβαδόν, τότε θα εξετάζεται η δυνατότητα εξαγοράς του παρεχόμενου προς το δημόσιο ανοικτού χώρου ή μέρος αυτού δυνάμει της Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών 1/2023 ή όπως αυτή τροποποιηθεί, ώστε να επιτυγχάνεται η προϋπόθεση του Κινήτρου για το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν. Στις περιπτώσεις αυτές η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την τοπιοτέχνηση ιδιωτικού χώρου πρασίνου κατά αντιστοιχία αυτού που έχει εξαγοραστεί για τη διασφάλιση, μεταξύ άλλων, των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

5.8. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, κατά την κρίση της, να επιτρέψει ελαφρές αποκλίσεις από το αναμενόμενο Δομήσιμο Εμβαδόν που προκύπτει από τη χρήση του Κινήτρου για σκοπούς

προσιτής στέγης, για σκοπούς ορθολογικού σχεδιασμού της ανάπτυξης.

5.9. Αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για εξέταση πολεοδομικών αιτήσεων για αναπτύξεις που αξιοποιούν το παρόν Κίνητρο είναι ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

5.10. Το παρόν Κίνητρο θα ισχύει για δυο (2) χρόνια από την ημερομηνία της Απόφασης.